

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



佳寧娜集團控股有限公司
CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

補充公告
有關截至二零二三年三月三十一日止年度之
年報以及有關提供貸款之須予披露交易

有關年報的進一步資料

誠如年報所載，本公司錄得其他應收賬款及按金約400,300,000港元。董事會謹此向股東提供有關下列提供予相關對手方之貸款／財務資助之進一步資料，該等貸款／財務資助構成於二零二三年三月三十一日其他應收賬款及按金400,300,000港元之一部分：

本集團提供資金

本集團向相關對手方(彼等為獨立第三方)提供貸款／財務資助，旨在為中國物業開發及／或物業重建項目撥資，以及投資於中國及／或香港物業開發項目。該等對手方為於中國成立的公司，其主要業務為於中國的物業開發及／或物業重建項目，然而，本公司亦就投資於中國及／或香港的物業開發項目及／或物業重建項目向個人及公司提供小額貸款。每筆貸款／財務資助並無特定目標規模，皆因有關金額須根據中國各物業開發及／或物業重建項目的價值及／或開支而定。

於二零二三年三月三十一日，於計及所確認之減值準備前，本集團的其他應收賬款及按金總額約為400,300,000港元（二零二二年：412,200,000港元），其中包括(i)約299,400,000港元歸因於應收五名於中國從事物業開發及／或物業重建項目的對手方的未償還貸款本金及利息金額，佔本集團於二零二三年三月三十一日其他應收賬款及按金總額約74.8%；(ii)本集團就一項選擇權投資於及提供一名對手方20%的註冊資本以及向該對手方提供的股東貸款用作其營運資金（如本集團已收購其20%註冊資本）約23,000,000港元（「投資」）（佔本集團於二零二三年三月三十一日其他應收賬款及按金總額約5.7%）（進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十二月六日之公告）；及(iii)約合共2,200,000港元歸因於應收三名人士（作為投標香港一個潛在物業開發項目之一幅地塊（根據董事會於二零一六年第三季度的決定予以終止）的代理人）的未償還貸款本金及利息金額，佔本集團於二零二三年三月三十一日其他應收賬款及按金總額約0.55%。

經計及已確認之減值虧損約39,000,000港元（其全部與上文(i)及(iii)所載應收六名對手方之未償還貸款本金及利息金額有關）後，本集團於二零二三年三月三十一日之其他應收賬款及按金總額約為361,300,000港元。

上文(i)及(iii)所載向六名對手方提供的貸款按年利率介乎5%至16%計息。於二零二三年三月三十一日，於向五名對手方提供之貸款之未償還貸款本金及利息總額299,400,000港元中，其中一名對手方提供土地之股權及權益作為抵押品，而四名對手方則提供擔保。

於二零二三年三月三十一日，應收六名對手方的未償還貸款本金及利息金額及投資約為324,600,000港元，約佔本集團其他應收賬款及按金總額的81.1%，投資以外之貸款期限介乎3個月至7年4個月。下文載列於二零二三年三月三十一日，本集團就中國及／或香港物業開發及／或物業重建項目提供資金及／或提供投資款項及投資而向其提供貸款的六名對手方的概要：

人士／交易：	類型：	與本集團及其關連人士的關係：	貸款／投資的初始本金額：	利率：	截至			佔本集團其他應收賬款及按金總額的比例：
					於二零二三年三月三十一日之未償還本金額及利息(港元)：	二零二三年三月三十一日止年度之還款額(港元)：	於二零二三年三月三十一日之減值虧損(港元)：	
對手方A(附註1)	企業	獨立第三方	人民幣120,000,000元	每年14.4%(每月1.2%)	148,503,464	9,600,409	260,105	37.1%
中融通(附註2)	企業	獨立第三方	人民幣93,138,375元	每年5%	86,064,002	905,277	334,938	21.5%
對手方B(附註3)	企業	獨立第三方	人民幣28,600,000元	每年16%	35,607,516	-	35,607,515	8.9%
對手方C(附註4)	企業	獨立第三方	人民幣15,000,000元	每年5%	14,910,181	-	297,378	3.7%
對手方D(附註5)	企業	獨立第三方	人民幣15,000,000元	每年5%	14,338,681	364,491	299,089	3.6%
投資(附註6)	企業	獨立第三方	人民幣20,123,840元	不適用	23,001,549	-	-	5.75%
對手方E	個人	獨立第三方	2,000,000港元	每年5%	2,160,508	-	2,160,508	0.54%

附註：

1. 本集團向對手方A提供資金人民幣120,000,000元，用於中國的一個物業開發項目。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月十一日的公告。
2. 本集團向中融通提供合共人民幣93,138,375元的資金，以收購位於中國深圳市龍華區的美麗AAA購物中心。有關進一步詳情，請參閱本公告「須予披露交易—提供貸款」一節。
3. 本集團向對手方B提供資金人民幣28,600,000元，用於中國物業重建項目。
4. 本集團向對手方C提供資金人民幣15,000,000元，用於中國物業重建項目。

5. 本集團向對手方D提供資金人民幣15,000,000元，用於中國物業重建項目。
6. 本集團向參與投資的對手方提供23,001,549港元，即(i)人民幣10,000,000元(按人民幣1元兌1.143港元的匯率計算，相當於約11,430,000港元)，倘就轉讓與投資有關的對手方20%股權的選擇權獲行使，則將用於繳足對手方20%註冊資本及倘本集團決定不行使選擇權，則有關金額須退還予本集團；及(ii)餘下人民幣10,123,840元(按人民幣1元兌1.143港元的匯率計算，相當於約11,571,549港元)將被視為向有關對手方提供的股東貸款，作為其營運資金(於本集團收購有關對手方的20%註冊資本後)及有關金額須按要求償還予本集團。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月六日之公告。
7. 本集團就有關於香港之潛在物業開發項目(隨後本集團並無進行該項目)向對手方E(包括三名獨立第三方)提供金額合共為2,000,000港元之貸款。

本集團所提供的每筆貸款／財務資助將根據其自身的優點及具體情況進行定性評估及處理。於提供該等貸款／財務資助前，管理層一般將進行以下信貸評估程序：

- (i) 對物業開發及／或物業重建項目的相關土地進行實地考察；
- (ii) 與相關對手方的管理層進行討論；
- (iii) 審閱相關對手方的公司文件；
- (iv) 審閱相關對手方最終實益擁有人的身份證明；
- (v) 審閱顯示有關對手方於中國／香港物業開發及／或物業重建業務往績記錄文件；
- (vi) 審閱有關中國／香港相關物業開發及／或物業重建業務文件；及
- (vii) 審閱及評估相關對手方的財務狀況，包括該對手方持有的資產。

本集團已採用年報第126至127頁綜合財務報表附註2.4「金融資產減值」所載減值政策。

須予披露交易－提供貸款

根據上市規則，(i)向中融通提供貸款協議A及貸款協議B項下的貸款A及貸款B（合併計算）；(ii)延展二零一九年補充協議A項下貸款A；及(iii)進一步延展二零二一年補充協議B及二零二一年補充協議A項下貸款B及貸款A（合併計算）構成本公司的須予披露交易。

貸款協議A及貸款協議B（合併計算）

貸款協議A

於二零一八年九月二十六日，本公司的直接全資附屬公司佳寧娜（佛山）企業有限公司（「佳寧娜（佛山）」）（作為貸方）與中融通（作為借方）訂立貸款協議A，據此，佳寧娜（佛山）同意向中融通提供貸款A，涉及本金額人民幣50,000,000元。貸款A的本金額由中融通於二零一八年九月二十八日提取。

貸款協議A的主要條款載列如下：

日期	: 二零一八年九月二十六日
訂約方	: (1) 佳寧娜（佛山）（作為貸方）； (2) 中融通（作為借方）；及 (3) 吳玲瑜女士，為中融通的主要股東及獨立第三方（作為擔保人）
貸款本金額	: 人民幣50,000,000元
利率（每年）	: 10%
期限	: 貸款本金轉入中融通銀行賬戶之日起18個月

貸款協議B

於二零一九年三月十日，本公司的間接全資附屬公司佳寧娜(深圳)投資有限公司(「佳寧娜(深圳)」)(作為貸方)與中融通(作為借方)訂立貸款協議B，據此，佳寧娜(深圳)同意向中融通提供貸款B，涉及本金額人民幣33,000,000元。貸款B的本金額由中融通於二零一九年三月十五日提取。

貸款協議B的主要條款載列如下：

日期	: 二零一九年三月十日
訂約方	: (1) 佳寧娜(深圳)(作為貸方); (2) 中融通(作為借方); 及 (3) 吳玲瑜女士，為中融通的主要股東及獨立第三方 (作為擔保人)
貸款本金額	: 人民幣33,000,000元
利率(每年)	: 10%
違約利率(每年)	: 12%
期限	: 自二零一九年三月十五日起至二零一九年七月十四日 止四個月

二零一九年補充協議A

於二零一九年四月二十八日，中融通已部分償還貸款A本金額人民幣5,000,000元及相關利息。於二零一九年十二月二十六日，佳寧娜(佛山)(作為貸方)與中融通(作為借方)訂立二零一九年補充協議A，據此，佳寧娜(佛山)同意延展貸款A，涉及本金額人民幣45,000,000元並對貸款協議A之條款作出如下修訂。

二零一九年補充協議A的主要條款載列如下：

- 日期：二零一九年十二月二十六日
- 訂約方：(1) 佳寧娜(佛山)(作為貸方)；
(2) 中融通(作為借方)；及
(3) 吳玲瑜女士，為中融通的主要股東及獨立第三方
(作為擔保人)
- 貸款本金額：人民幣45,000,000元
- 利率(每年)：自二零一九年四月二十九日起計5%
- 違約利率(每年)：10%
- 期限：自二零一九年七月二十九日起至二零二三年一月二十八日

二零二一年補充協議B及二零二一年補充協議A(合併計算)

二零二一年補充協議B

於二零二一年七月十四日，中融通已部分償還貸款B本金額人民幣4,950,000元及相關利息。於同日，佳寧娜(深圳)(作為貸方)與中融通(作為借方)訂立二零二一年補充協議B，據此，佳寧娜(深圳)同意進一步延展貸款B，涉及本金額人民幣28,050,000元並對貸款協議B之條款作出如下修訂。

二零二一年補充協議B的主要條款載列如下：

- 日期：二零二一年七月十四日
- 訂約方：(1) 佳寧娜(深圳)(作為貸方)；
(2) 中融通(作為借方)；及
(3) 吳玲瑜女士，為中融通的主要股東及獨立第三方
(作為擔保人)
- 貸款本金額：人民幣28,050,000元
- 利率(每年)：5%
- 違約利率(每年)：10%
- 期限：自二零二一年七月十五日起至二零二六年一月十四日
止

二零二一年補充協議A

於二零二一年七月二十八日，中融通已部分償還貸款A本金總額人民幣11,750,000元及相關利息。於同日，佳寧娜(佛山)(作為貸方)與中融通(作為借方)訂立二零二一年補充協議A，據此，佳寧娜(佛山)同意進一步延展貸款A，涉及本金額人民幣38,250,000元並對貸款協議A之條款作出如下修訂。

二零二一年補充協議A的主要條款載列如下：

- 日期：二零二一年七月二十八日
- 訂約方：(1) 佳寧娜(佛山)(作為貸方)；
(2) 中融通(作為借方)；及
(3) 吳玲瑜女士，為中融通的主要股東及獨立第三方
(作為擔保人)

貸款本金額	:	人民幣38,250,000元
利率(每年)	:	5%
違約利率(每年)	:	10%
期限	:	自二零二一年七月二十九日起至二零二六年一月二十八日止

有關訂約方的資料

本集團

本公司為一間投資控股公司。佳寧娜(深圳)及佳寧娜(佛山)分別為本公司之間接及直接全資附屬公司，分別主要從事投資控股以及物業投資及發展、酒店及酒樓經營。

中融通

中融通為一間於中國成立的公司及主要從事物業開發。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，中融通及其最終實益擁有人吳玲瑜女士及周曉豐先生均為獨立第三方。

提供貸款之理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業投資及發展以及酒店及酒樓經營。向中融通提供相關貸款乃為收購位於中國深圳市龍華區的美麗AAA購物中心提供資金，董事會認為來自有關貸款的利息收入將擴展本集團的收益來源，有關出資將為本集團帶來於日後與中融通合作的潛在機遇。

貸款協議A、貸款協議B、二零一九年補充協議A、二零二一年補充協議B及二零二一年補充協議A各自之條款乃由佳寧娜(佛山)、佳寧娜(深圳)及中融通各自經公平磋商後達成，按正常商業條款進行且屬公平合理。

董事會已考慮(i)中融通的償還歷史；(ii)中融通需要更多時間以悉數償還貸款A及貸款B；及(iii)於訂立二零一九年補充協議A、二零二一年補充協議B及二零二一年補充協議A延長貸款A及貸款B的到期日之前將由本集團收取的利息收入。此外，於本集團與中融通進行磋商後，本集團認為考慮到中融通令人信納之還款記錄，將貸款A及貸款B的利率降低至每年5%對本集團而言在商業角度上屬合理。

董事會認為，貸款協議A、貸款協議B、二零一九年補充協議A、二零二一年補充協議B及二零二一年補充協議A符合本公司及其股東之整體利益。

有關金融資產減值之會計政策

本集團就並非按公平值列賬及於損益中處理而持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或組成合約條款的其他加強信貸措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來並無信貸風險大幅增加的信貸風險敞口而言，其會就未來12個月內的可能違約事件所導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損。就初步確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險敞口而言，不論違約何時發生，均須就預期於風險敞口餘下年期內所產生的信貸虧損計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

本集團於各報告日期評估金融工具的信貸風險自初步確認以來是否大幅增加。於作出評估時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險及金融工具於初始確認日期發生違約的風險，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。本集團認為倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險顯著增加。

倘合約付款逾期12個月，則本集團認為金融資產違約。本集團已根據合理及可證明的資料，包括本集團的信貸風險控制常規及逾期90日以上金融資產的過往回收率，推翻90日逾期的違約假設。然而，倘內部或外部資料顯示在計及本集團所持之任何加強信貸措施前，本集團不大可能悉數收回尚未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法進行減值，並分類為以下預期信貸虧損計量階段，惟下文所詳述應用簡化方法的應收貿易賬款則除外。

- 第一階段 — 金融工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，且其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 — 金融工具的信貸風險自初步確認以來已大幅增加惟並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期出現信貸減值的金融資產（惟並非購買或初始信貸減值的金融資產），且其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

對於並無包含重大融資成分的應收貿易賬款，或倘本集團應用可行權宜之計而不就重大融資成分的影響進行調整，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

上市規則涵義

貸款協議A及貸款協議B (合併計算)

由於貸款協議A及貸款協議B均由本集團(作為貸方)及中融通(作為借方)於十二個月期間內訂立，故貸款協議B項下擬進行的交易與貸款協議A項下擬進行的交易合併計算。

由於有關根據貸款協議A提供貸款A及根據貸款協議B提供貸款B的最高適用百分比率(誠如上市規則第14.07條所載)合併計算超過5%但低於25%，故根據貸款協議A提供貸款A及根據貸款協議B提供貸款B(合併計算)構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

二零一九年補充協議A

由於有關延展二零一九年補充協議A項下的貸款A的最高適用百分比率(誠如上市規則第14.07條所載)超過5%但低於25%，故延展二零一九年補充協議A項下的貸款A構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

二零二一年補充協議B及二零二一年補充協議A (合併計算)

由於二零二一年補充協議B及二零二一年補充協議A均由本集團(作為貸方)及中融通(作為借方)於十二個月期間內訂立，故二零二一年補充協議B項下擬進行的交易與二零二一年補充協議A項下擬進行的交易合併計算。

由於有關延展二零二一年補充協議A項下的貸款A及延展二零二一年補充協議B項下的貸款B的最高適用百分比率(誠如上市規則第14.07條所載)合併計算超過5%但低於25%，故延展二零二一年補充協議A項下的貸款A及延展二零二一年補充協議B項下的貸款B(合併計算)構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

然而，由於本公司管理層於有關合併計算交易及補充協議的上市規則影響以及彼等之複雜性質方面的無心之失，本公司尚未根據上市規則就訂立貸款協議A、貸款協議B、二零一九年補充協議A、二零二一年補充協議B及二零二一年補充協議A進行及時公佈，此構成於關鍵時刻未遵守上市規則第14章的情況。

補救措施

本公司就遺漏上述披露表示遺憾，為確保未來不再發生類似不符合上市規則事宜，本公司已／將實施以下措施及程序：

1. 董事已指示本公司管理層採取所有必要措施檢查本集團現有貸款／財務資助交易，確保該等貸款全面遵守上市規則；

2. 本公司將安排(i)定期舉行部門會議以監察須予公佈的交易；(ii)加強部門與董事之間的報告系統；及(iii)向董事、本集團高級管理層及財務人員定期提供更多有關合規事宜的指引材料及培訓，以加強彼等對上市規則的意識及認知；及
3. 本公司將就合規事宜與其法律顧問更緊密的合作。本公司希望能全面遵守上市規則。

董事會及本集團高級管理層目前已充分認識到上市規則的相關要求，並將確保本公司將遵守相關上市規則，以避免日後再次發生類似事件。

一般事項

本補充公告所載資料並不影響年報所載之其他資料且除上文所披露者外，年報內所有其他資料均維持不變。

釋義

於本補充公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|------------------|---|---|
| 「二零一九年
補充協議A」 | 指 | 佳寧娜(佛山)(作為貸款人)、中融通(作為借款人)及獨立第三方(作為擔保人)訂立的日期為二零一九年十二月二十六日的補充協議，以修訂及補充貸款協議A |
| 「二零二一年
補充協議A」 | 指 | 佳寧娜(佛山)(作為貸款人)、中融通(作為借款人)及獨立第三方(作為擔保人)訂立的日期為二零二一年七月二十八日的補充協議，以修訂及補充貸款協議A |

「二零二一年 補充協議B」	指	佳寧娜(深圳)(作為貸款人)、中融通(作為借款人)及獨立第三方(作為擔保人)訂立的日期為二零二一年七月十四日的補充協議,以修訂及補充貸款協議B
「年報」	指	本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	佳寧娜集團控股有限公司,一間於百慕達註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:126)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款A」	指	佳寧娜(佛山)根據貸款協議A向中融通提供的初始本金額為人民幣50,000,000元的貸款

「貸款協議A」	指	佳寧娜(佛山)(作為貸款A的貸款人)、中融通(作為貸款A的借款人)及獨立第三方(作為貸款A的擔保人)訂立的日期為二零一八年九月二十六日的貸款協議
「貸款B」	指	佳寧娜(深圳)根據貸款協議B向中融通提供的初始本金額為人民幣33,000,000元的貸款
「貸款協議B」	指	佳寧娜(深圳)(作為貸款B的貸款人)、中融通(作為貸款B的借款人)及獨立第三方(作為貸款B的擔保人)訂立的日期為二零一九年三月十日的貸款協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中融通」	指	深圳市中融通投資控股有限公司，一間於中國成立的公司

「%」

指 百分比

承董事會命
佳寧娜集團控股有限公司
主席
馬介欽先生

香港，二零二四年二月二十九日

於本公告日期，執行董事為馬介璋先生（名譽主席）、馬介欽先生（主席）、馬鴻銘先生（副主席）、梁銳先生、陳炳權先生及馬鴻文先生；及獨立非執行董事為勞明智先生、黃思競先生及張華峰先生。